

Bestemmingsplan

's-Gravenweg 108

Nieuwerkerk aan den IJssel

Vastgesteld 11 oktober 2016

NL.IMRO.1892.BpGravenwg108Nwk-Va01



Bestemmingsplan

's-Gravenweg 108

Nieuwerkerk aan den IJssel

Vastgesteld 11 oktober 2016

NL.IMRO.1892.BpGravenwg108Nwk-Va01



Inhoudsopgave

1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Aard, doelstelling en planlocatie	8
1.3	Leeswijzer	8
2	Vigerend bestemmingsplan	9
3	Situatie	10
3.1	Historische situatie	10
3.2	Bestaande situatie	11
3.3	Toekomstige situatie	12
4	Relevante beleidskaders	15
4.1	Nationaal beleid	15
4.2	Provinciaal beleid	17
4.3	Gemeentelijk beleid	19
5	Omgevingsaspecten	22
6.	Juridische aspecten	30
7	Uitvoerbaarheid	31
7.1	Economische uitvoerbaarheid	31
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31

Verbeelding

Regels

Bijlagen



1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Het perceel 's-Gravenweg 108 te Nieuwerkerk aan den IJssel (gemeente Zuidplas) is aangekocht door de naastgelegen exportslachterij T. Boer & Zn. Het ruim 125 jaar oude bedrijf is gespecialiseerd in het slachten en verwerken van kalfsvlees en exporteert naar circa 50 landen. Om het vlees na de slacht te laten afkoelen zijn er koelcellen nodig. Binnen de huidige koelcellen koelt het vlees onvoldoende af in de hiervoor beschikbare tijd. Om te kunnen voldoen aan de normen van de Nederlandse Voedsel- en Warenautoriteit (NVWA) moet het vlees verder afkoelen. De ruimte tussen het vlees moet daarom groter worden, zodat het vlees beter en sneller de gewenste (koude) omgevingstemperatuur kan aannemen. Dit betekent dat er *meer ruimte* nodig is om *dezelfde hoeveelheid* vlees af te laten koelen tot de vereiste temperatuur. De ruimte die dat vraagt is niet binnen de huidige opslagruimten in te passen. Om deze reden is door T. Boer & Zn. het perceel nummer 108 aangekocht, met de bedoeling om onder dit perceel de bestaande gekoelde opslag ondergronds uit te breiden. Bovengronds zal de bestaande woning opnieuw worden opgebouwd als bedrijfswoning. Er is in dat geval sprake van dubbel gebruik van de gronden.

Bestaande koelinstallaties zullen worden gebruikt ten behoeve van de uitbreiding. Dit brengt op zichzelf geen extra geluidsoverlast met zich mee.

De gewenste ondergrondse gekoelde opslagruimte past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Derhalve is een partiële herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

1.2 Aard, doelstelling en planlocatie

De planlocatie valt binnen het vigerende bestemmingsplan 's Gravenweg 2013' van de gemeente Zuidplas. Dat bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden om het voorgenomen plan te

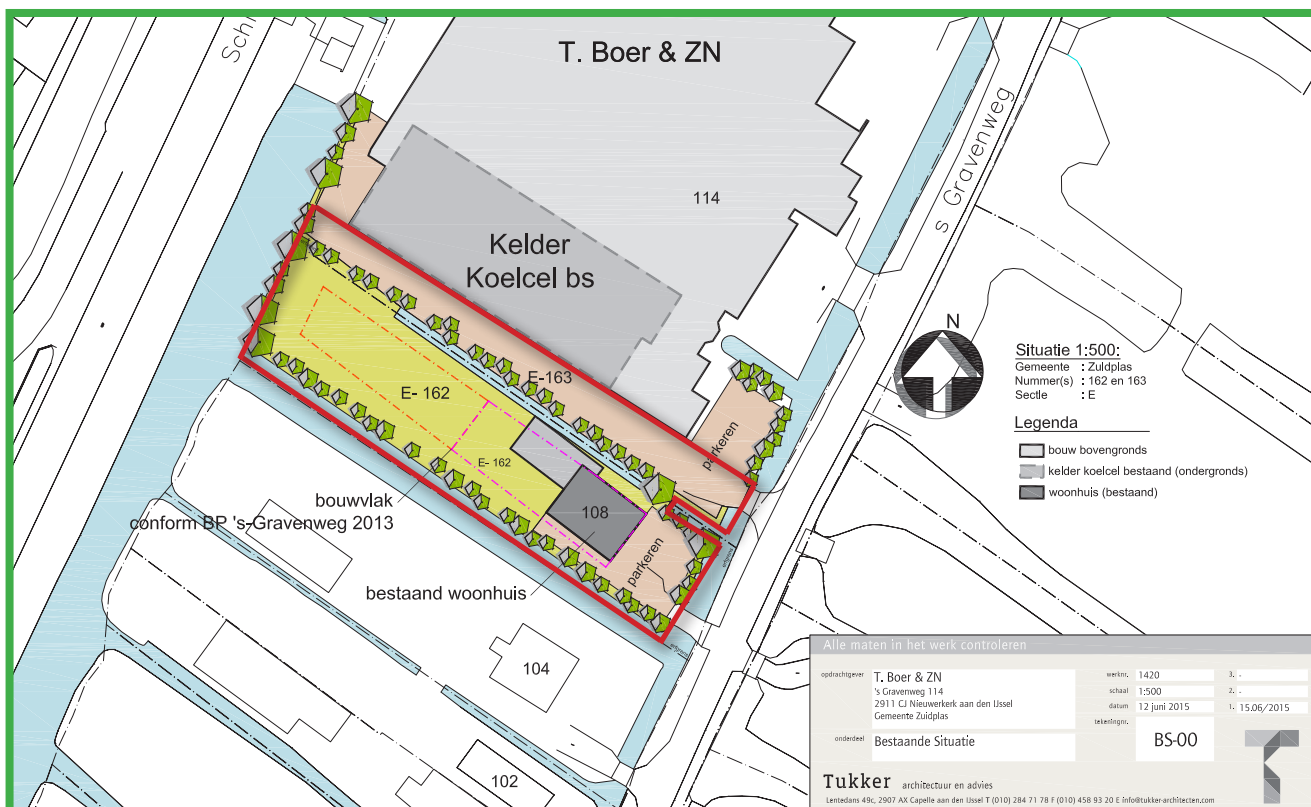
realiseren. Het plan kan alleen gerealiseerd worden door het wijzigen van het bestaande juridisch-planologisch kader. In dit geval door een partiële herziening. Als voorliggend bestemmingsplan de procedure succesvol heeft doorlopen kan er een omgevingsvergunning worden verleend en het bouwplan worden uitgevoerd.

De planlocatie betreft het perceel 's-Gravenweg 108 in Nieuwerkerk aan den IJssel en maakt onderdeel uit van de lintbebouwing aldaar. Aan de zuidwestzijde ligt een woonperceel en aan de noordoostzijde ligt het bedrijf T. Boer en Zn. De exacte begrenzing van het plangebied is weergegeven in onderstaande afbeelding. Zij wordt globaal gevormd door het bestaande woonperceel op nummer 108 en de zuidwestelijke bebouwingsgrens van T. Boer en Zn. op nummer 114. Ten noorden van het plangebied bevindt zich de N219 als verbinding tussen Capelle aan den IJssel en Zevenhuizen en de snelweg A20. Aan deze zijde wordt het plangebied begrensd door de sloot die parallel aan de N219 ligt. Het zuidwestelijke deel van het plangebied bevat één woonperceel dat nagenoeg geheel is omringd door sloten.

In deze herziening ligt de nadruk op de afwijkingen ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan uit 2013. Voor de niet nadrukkelijk voor de planlocatie van toepassing zijnde aspecten verwijzen wij u naar het vigerende bestemmingsplan 's-Gravenweg 2013'.

1.3 Leeswijzer

In deze toelichting bij het bestemmingsplan worden achtereenvolgens het vigerend bestemmingsplan (H.2) en de huidige en nieuwe situatie (H. 3), de relevante beleidskaders (H. 4), de omgevingsaspecten (H. 5), juridische aspecten (H. 6) en de uitvoerbaarheid (H. 7) behandeld. Achter de toelichting bevinden zich de verbeelding en de bijbehorende regels.



Begrenzing plangebied

2. Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied valt binnen het vigerend bestemmingsplan 's-Gravenweg 2013' van de gemeente Zuidplas (vastgesteld dd. 11 juni 2013). De planlocatie heeft in het vigerende bestemmingsplan voor het grootste deel de bestemming 'wonen' (voor kavel nummer 108) en een klein deel 'bedrijf' (voor kavel nummer 114). De woonbestemming is uitgesplitst in een drietal onderdelen: wonen, tuin en water. De bebouwingsmogelijkheden betreffen het bouwen van één vrijstaande woning met bijgebouwen, binnen het aangegeven bouwvlak en binnen bepaalde bebouwingscondities. Voor kavel nummer 108 geldt dat Burgemeester en Wethouders de bestemming kunnen wijzigen naar 'Wonen-1'. Hiervoor gelden andere, specifieke bebouwingsregels.

Het noordoostelijke deel van het plangebied (locatie nr. 114) is bestemd als 'bedrijf', met daarbij de toevoeging dat de gronden tevens zijn bestemd voor een slachterij. Het gedeelte van kavel nummer 114 biedt (binnen de grens van onderhavig bestemmingsplan) geen bebouwingsmogelijkheden. Dit gebied wordt op dit moment gebruikt als parkeerterrein.

Het plangebied bevindt zich in een archeologisch waardevol gebied. Het plangebied bevat daarom een dubbelbestemming ten behoeve van (de bescherming van) archeologische waarden.

Het bestemmingsplan bevat geen ter zake bruikbare afwijkmogelijkheden of wijzigingsbevoegdheden. De strijdigheid met het vigerend bestemmingsplan zit in het feit dat het plan voorziet in bebouwing buiten het bouwvlak en in het feit dat er sprake is van een (ondergrondse) opslagfunctie. Tevens is er sprake van strijdigheid qua functie: de nieuwe functie betreft 'bedrijf' en 'bedrijfswoning' ter plaatse van de huidige woonbestemming.



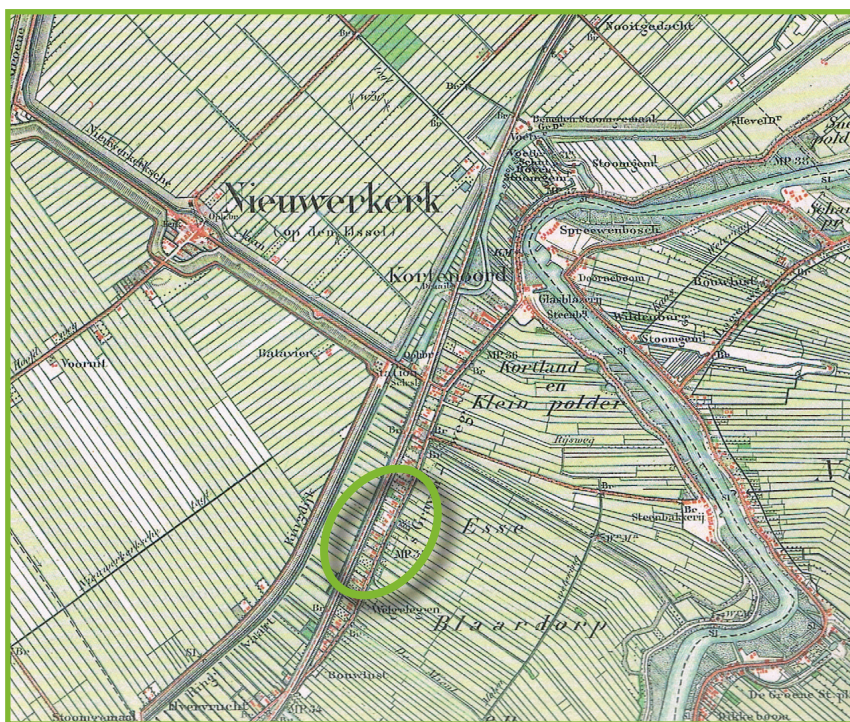
Uitsnede uit het vigerend bestemmingsplan 's-Gravenweg 2013'

3. Situatie

3.1 Historische situatie

De planlocatie ligt aan de 's-Gravenweg in Nieuwerkerk aan den IJssel (gemeente Zuidplas). Dit is midden in een veenweidegebied. De ontginning van dit gebied is vanaf ongeveer het jaar 1000 begonnen. Er werden langgerekte sloten dwars op de 'ontginningsas' (de IJssel) gegraven. Deze sloten moesten zorgen voor afwatering van het land. De dieptematen van de kavels bedroegen circa 1200 - 1300 meter vanaf de as, een 'cope'. Het einde van een cope werd gemarkeerd door een 'kade'. De 's-Gravenweg vormde zo'n 'achterkade'. De kavels werden in eerste instantie gebruikt ten behoeve van de landbouw. Doordat het maaiveld (als gevolg van de wateronttrekking) voortdurend daalde was het na verloop van tijd niet meer geschikt voor de landbouw en werd het gebruikt voor veeteelt. Samen met wonen, recreatie en bedrijvigheid heeft het die functie tot op de dag van vandaag.

Vooraf in het begin van de 20e eeuw is de bebouwing van de 's-Gravenweg verdicht. De planlocatie ligt ingeklemd tussen de 's-Gravenweg en het voormalig spoortracé (de huidige N209). Ter plaatse van het plangebied is er nog sprake van een herkenbare landschappelijke structuur en zijn de kavels en de sloten nog in hun oorspronkelijke hoedanigheid aanwezig. Het perceel nummer 108 vormt één van deze kavels met aan weerszijden sloten. Het perceel is verbonden met de 's-Gravenweg door een smalle dam.



Historische Topografische Kaart, ca. 1905

3.2 Bestaande situatie

Op kavel nr. 108 staat in de huidige situatie een woonhuis van één bouwlaag met kap. Het woonhuis is aan de tuinzijde uitgebreid met een zeer forse een-laagse uitbouw. Het overige deel van het perceel vormt de tuin. In de tuin staan nog enkele kleinere bijgebouwen. Tussen het woonperceel op nummer 108 en het bedrijfsperceel op nummer 114 ligt ter plaatse van een deel van de erfafscheiding een sloot. Het bedrijfsperceel nr. 114 bevat (binnen het plangebied) geen bebouwing. Dit gedeelte wordt gebruikt als parkeerterrein voor het personeel van het bedrijf.



Bestaande situatie gezien vanaf de 's-Gravenweg

3.3 Toekomstige situatie

In de toekomst zal de uiterlijke verschijningsvorm van het plangebied niet wijzigen. De bestaande landschappelijke structuur en uitstraling wordt zoveel mogelijk als uitgangspunt genomen, gerespecteerd en teruggebracht. Onderhavige herziening van het bestemmingsplan maakt het mogelijk om ondergronds, onder het bestaande woonperceel nummer 108 gekoelde opslag te realiseren. Hiertoe zal het bestaande woonhuis worden afgebroken en later (na de bouw van de kelder in dezelfde vorm weer worden opgebouwd (zonder de uitbouw aan de achterzijde).

Het bestaande woonhuis zal planologisch een bedrijfswoning worden en zal passen binnen de bebouwingsregels voor wonen binnen het vigerende bestemmingsplan. Behalve de bedrijfswoning zijn er bovengronds geen bebouwingsmogelijkheden voor het bedrijf. Het bestaande bedrijfsperceel op nr. 114 blijft bovengronds ongewijzigd: er komen geen extra bovengrondse bebouwingsmogelijkheden bij.

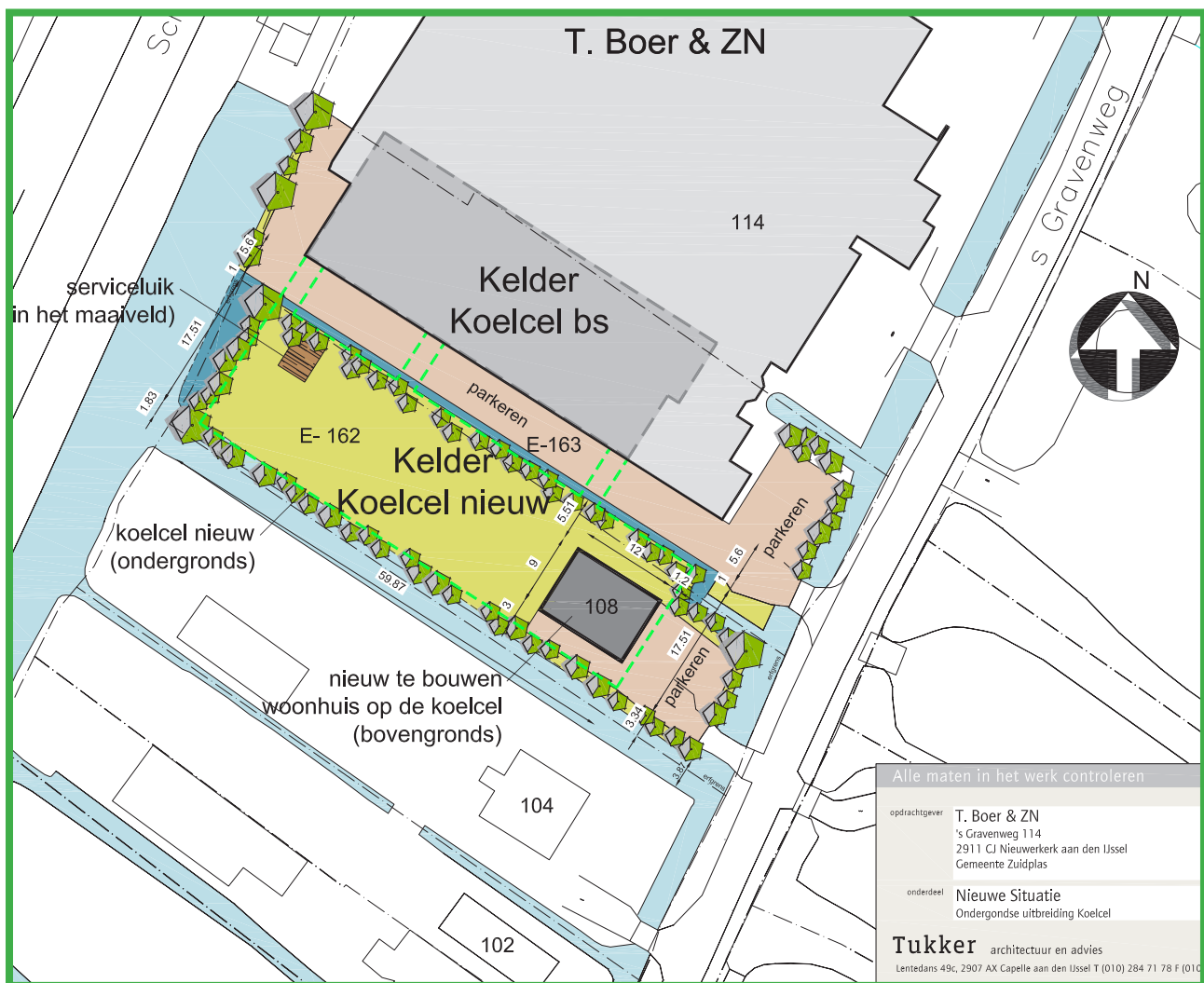
De ontsluiting van het woonperceel en het bedrijfsperceel blijft ongewijzigd. Het landschappelijke beeld van twee losse kavels zal worden gehandhaafd: de bestaande sloot tussenbeide wordt op het dak van de kelder op dezelfde positie teruggebracht.

Nieuwe kelder

Ondergronds op perceel nr. 108 zal in de toekomst gekoelde opslag plaatsvinden. Deze opslag vormt een uitbreiding van de bestaande ondergrondse gekoelde opslag onder het perceel nr. 114. Binnen het lopende productieproces in de bestaande kelder kan het vlees te weinig terugkoelen om te kunnen voldoen aan recent gewijzigde wet- en regelgeving ten aanzien van koeling van vlees. Dit heeft mede te maken met de strengere eisen van de NVWA en het feit dat het vlees in de huidige situatie (te) dicht op elkaar hangt. Het vlees kan niet in de beschikbare tijd afkoelen naar de vereiste 7 graden Celcius. Om - binnen het bestaande productieproces - toch te kunnen voldoen aan deze norm is er extra gekoelde opslagruimte nodig. Deze ruimte is niet bedoeld om de bestaande feitelijke capaciteit uit te breiden, maar wel om het vlees meer ruimte en tijd te geven om af te koelen. Het vlees kan, doordat het minder tegen elkaar hangt, makkelijker afkoelen. Omdat het ook langer kan blijven hangen, kan het ook voldoende afkoelen voordat het wordt vervoerd. Ook is er dan sprake van een beter koelproces: de koeling is minder afhankelijk van geforceerde koeling, daarmee zal het vlees minder uitdrogen en daardoor de goede kwaliteit behouden. Het bouwen van de ondergrondse gekoelde opslag zal niet leiden tot een toename van het aantal slachtingen ten opzichte van de huidige situatie.

Na de koeling zal het grootste gedeelte van het vlees direct aan de afnemers worden geleverd. Voor een deel zal het in kratten worden vervoerd naar de locatie op nr. 350. Hierin vinden als gevolg van de bouw van de ondergrondse gekoelde opslag geen wijzigingen plaats ten opzichte van de huidige situatie.

Naast het bovengenoemde speelt een rol dat in de gehele productieketen er meer vraag is naar complete verwerking in één cyclus, in plaats van deelverwerking per cyclus / locatie. Dit betekent dat er over het geheel van het productieproces minder vervoersbewegingen plaatsvinden, maar dat er wel meer ruimte nodig is om dit vlees op te slaan, omdat de verpakkingseenheden meer afgestemd zijn op de consument en niet op grove basisproducten. Dit aspect vormt geen wijziging in het huidige productieproces van T. Boer en Zn. maar vormt wel mede een aanleiding tot het vergroten van de opslagcapaciteit ter plaatse.



Indicatieve weergave bouwplan

Milieueffecten

(Zie voor de milieu-effecten ook hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten.) Voor de koeling van de ondergrondse uitbreiding zal gebruik worden gemaakt van de reeds aanwezige koelinstallaties op nr. 114. Ondanks het feit dat ten gevolge van *ondergrondse* opslag er minder koeling noodzakelijk is (isolerend effect van onder de grond bouwen) zal de bestaande koelinstallatie met meer draaitijd dienen te functioneren (voor de mogelijke effecten hiervan verwijzen we u naar paragraaf 5.3). Onderzocht is of er - ten opzichte van de huidige feitelijke situatie - sprake is van een overschrijding van de normen t.a.v. geluid en geur. Dit blijkt niet het geval te zijn.

4. Relevante beleidskaders

4.1 Nationaal beleid

Op 1 juli 2008 is de fundamentele herziening van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) in werking getreden, de zogenaamde Wet ruimtelijke ordening (Wro). In de Wro is de sturingsfilosofie dat elke overheid op basis van de eigen verantwoordelijkheid en de daarbij behorende instrumenten vooral proactief optreedt ter realisering van haar eigen ruimtelijk beleid. Hiertoe stelt elke overheidslaag een structuurvisie vast. Op dit moment gelden op nationaal niveau onder andere de Structuurvisie Infrastructuur en ruimte (2012) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 2011).

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en ruimte (SVIR)

De SVIR vormt het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de SVIR schetst het Rijk de ambities, doelen, belangen en opgaven tot 2028.

De hoofdlijn van het rijksbeleid is dat Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig moet zijn. Het Rijk richt zich vooral op de versterking van de internationale positie en het behartigen van belangen voor Nederland als geheel (hoofdnetwerken, energie en natuur, waterveiligheid en milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed).

De hoofddoelen voor de middellange termijn zijn:

- Het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland.
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat.
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de nationale belangen biedt de Structuurvisie het (ruimtelijk) kader en wordt via nadere uitwerkingen de borging geregeld, onder meer via de Amvb Ruimte en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

4.1.2 Amvb Ruimte (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro))

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) worden algemene regels gesteld voor de volgende nationale belangen: rijksbelangen, mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur, Erfgoed - en van uitzonderlijke universele waarde, Hoofd(spoor)wegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen, Primaire waterkeringen en IJsselmeergebied. Het Barro borgt via normstelling de kaderstellende uitspraken die in de SVIR gedaan zijn en provincies en gemeenten moeten de inhoud laten doorwerken in hun ruimtelijke besluiten.

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Per 1 oktober 2012 is in het Bro opgenomen dat gemeenten en provincies verplicht zijn om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de zogenaamde toetsing aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' op te nemen, wanneer een zodanig ruimtelijk besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Of dit bestemmingsplan een 'stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt, is niet helemaal duidelijk. Er is namelijk geen sprake van een echte uitbreiding van een bedrijventerrein: bovengronds blijft de situatie immers ongewijzigd (wonen). Tevens is er geen sprake van een toename van het aantal bedrijven: er is sprake van een uitbreiding van een bestaand bedrijf. Omwille van een zorgvuldige ruimtelijke afweging is de ladder dan ook in deze paragraaf opgenomen.

De ladder voor duurzame verstedelijking houdt in dat:

1. er beschreven wordt dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. indien uit de beschrijving onder 1 blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
3. indien uit de beschrijving onder 2 blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Deze punten zijn hieronder nader uitgewerkt - op basis van de veronderstelling dat er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling':

ad. 1

Er kan worden gesteld dat er sprake is van een actuele regionale behoefte omdat er sprake is van een marktinitiatief. T. Boer en Zn. heeft immers zelf de ruimte nodig en heeft zelf verzocht om de planologische wijziging. Hiermee is echter geen recht gedaan aan de achterliggende gedachte van de ladder, namelijk het beperken van de planologische ruimte tot het strikt noodzakelijke. In de regio is planologisch ruimte beschikbaar op verschillende bedrijventerreinen (bijvoorbeeld Bleizo of Prisma Bedrijvenpark). Los van de vraag of T. Boer past binnen het profiel van deze bedrijventerreinen, zal het verplaatsen van T. Boer naar elders enorme kapitaalsvernietiging betekenen. Het bedrijf kent namelijk een zeer specifieke - op de bedrijfsvoering afgestemde - inventaris, bebouwing en terreinindeling. Daarnaast is er bij T. Boer sprake van een zeer oude verbondenheid met deze locatie: zij is er historisch mee vergroeid en heeft derhalve een sterke sociale en maatschappelijke binding (werkgelegenheid!) met deze locatie. Indien er al sprake zou zijn van een alternatieve locatie in de regio, zou dat betekenen dat de huidige panden van T. Boer en Zn. leeg zouden komen te staan. Vanwege het specifieke en kapitaalintensieve karakter ervan zal er geen gegadigde zijn voor dit vastgoed, met leegstand als gevolg. Daarmee zou ook niet worden voldaan aan de achterliggende gedachte van de ladder.

ad. 2

Juist door het voorgenomen bouwplan is er sprake van een meer intensief gebruik van het bestaande stedelijke gebied. Op zichzelf bezien is de ligging van het bedrijf temidden van woningen niet ideaal, maar dit is vanuit de historie verklaarbaar. Door de zorgvuldige inpassing en het dubbelgebruik van de gronden is er sprake van een voldoen aan de eisen vanuit het nationale beleid.

ad. 3

De ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied (artikel 1.1.1, lid 1, Bro (*Bestaand stedelijk gebied: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur*)) en past daarmee binnen de gestelde kaders.

Conclusie

Het rijksbeleid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit

De Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM), vastgesteld op 9 juli 2014, geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer en bevat een nieuwe sturingsfilosofie. De kern daarvan is:

- Ruimte bieden aan ontwikkelingen.
- Aansluiten bij de maatschappelijke vraag naar woningen, bedrijfsterreinen, kantoren, winkels en mobiliteit.
- Allianties aangaan met maatschappelijke partners.
- Minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.

De VRM bestaat uit: de Visie ruimte en mobiliteit, de Verordening ruimte 2014, de Agenda en het Programma ruimte en het Programma mobiliteit. In de VRM zijn 4 thema's te onderscheiden:

1. Beter benutten en opwaarderen van wat er is

De provincie vangt de groei van de bevolking, de mobiliteit en de economische activiteit vooral op in de bestaande netwerken en bebouwde gebieden. Steden bieden nog volop kansen om te bouwen en te verbouwen. Ze kunnen de hoofdmoot voor hun rekening nemen van de woningen die Zuid-Holland tot 2030 extra nodig heeft. Daardoor kan het landelijk gebied open blijven. Door de schaalvoordelen blijft het mogelijk om goed openbaar vervoer tussen knooppunten te laten rijden. Gemeenten stellen regionale visies voor woningen en kantoren op. Door deze visies stemmen de gemeenten het aanbod met elkaar af op de reële behoefte naar woningen en kantoren. Op deze wijze wil de provincie het overschot aan kantoren terugdringen en het tekort aan woningen voor bepaalde segmenten kleiner maken.

2. Versterken stedelijk gebied (agglomeratiekracht)

Meer concentratie en specialisatie van locaties die onderling goed verbonden zijn, leidt tot de versterking van de kennis- en bedrijvencentra op het Europese en wereldtoneel. De provincie wijst in de VRM de concentratielocaties met goede ontsluiting aan. Daarnaast werkt de provincie aan een goede aantakking van de Zuid-Hollandse economie op het nationale, Europese en wereldwijde netwerken van goederen- en personenvervoer. Detailhandel is een belangrijke drager voor levendige centra. De VRM concentreert winkels zoveel mogelijk in bestaande winkelgebieden om leegstand in de binnenstad te voorkomen.

3. Versterken ruimtelijke kwaliteit

Het provinciale landschap valt onder te verdelen in drie typen; veenweiden, rivieren en kust. Het verstedelijkingspatroon, de natuurwaarden en het agrarisch gebruik sluiten daar op aan. De provincie stelt de versterking van de kwaliteiten van gebieden centraal in het provinciaal beleid. Per nieuwe ontwikkeling zal voortaan eerst worden bekeken of het nodig is om het buiten bestaand stads – en dorpsgebied te realiseren.

De voorwaarde hierbij is dat de maatschappelijke behoefte is aangetoond en de nieuwe ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bij ruimtelijke kwaliteit gaat het om een integrale benadering waarbij de samenhang tussen bruikbaarheid, duurzaamheid én belevingswaarde in acht wordt genomen.

4. Bevorderen van een water- en energie-efficiënte samenleving

In de VRM zet de provincie in op de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving. Door ruimtelijke reserveringen te maken voor de benodigde netwerken en via haar vergunning- en concessiebeleid, draagt de provincie hieraan bij. Blikvanger is het warmtenet. Restwarmte uit de Rotterdamse mainport kan in de toekomst via een ondergronds leidingstelsel worden getransporteerd naar de greenport Westland-Oostland, waar er kassen mee worden verwarmd, en naar steden om te voorzien in de warmtebehoefte van bewoners en bedrijven.

4.2.2 *Programma ruimte*

Het programma ruimte beschrijft de operationele doelen en de realisatiemix om doelen te (doen) bereiken. Ook wordt ingegaan op de rolverdeling en afspraken tussen gemeenten, regio's en provincie. De realisatiemix uit het programma ruimte bestaat uit juridische, financiële en bestuurlijke instrumenten en nader uit te werken beleid. In de praktijk worden deze vrijwel altijd gecombineerd ingezet.

4.2.3 *Programma mobiliteit*

In het programma mobiliteit staan de ambities en de provinciale belangen. Het programma mobiliteit kent een grotere dynamiek dan de visie. Het kan hierdoor bijvoorbeeld in samenhang met een nieuw collegeprogramma, elke vier jaar worden geactualiseerd. Daarbij wordt verbinding gelegd met de verschillende uitvoeringsprogramma's, beleidsuitwerkingen en verordeningen zoals deze al bestaan voor mobiliteit.

4.2.4 *Verordening ruimte 2014 en juridisch instrumentarium*

De Verordening ruimte 2014 stelt regels aan gemeentelijke bestemmingsplannen. De provincie heeft regels opgenomen over kantoren, bedrijven, detailhandel, glastuinbouw, boom- en sierteelt, bollenteelt, ruimtelijke kwaliteit, agrarische bedrijven, waterkeringen, provinciale vaarwegen, recreatieve vaarwegen, windenergie, archeologie en molen - en landgoedbiotopen.

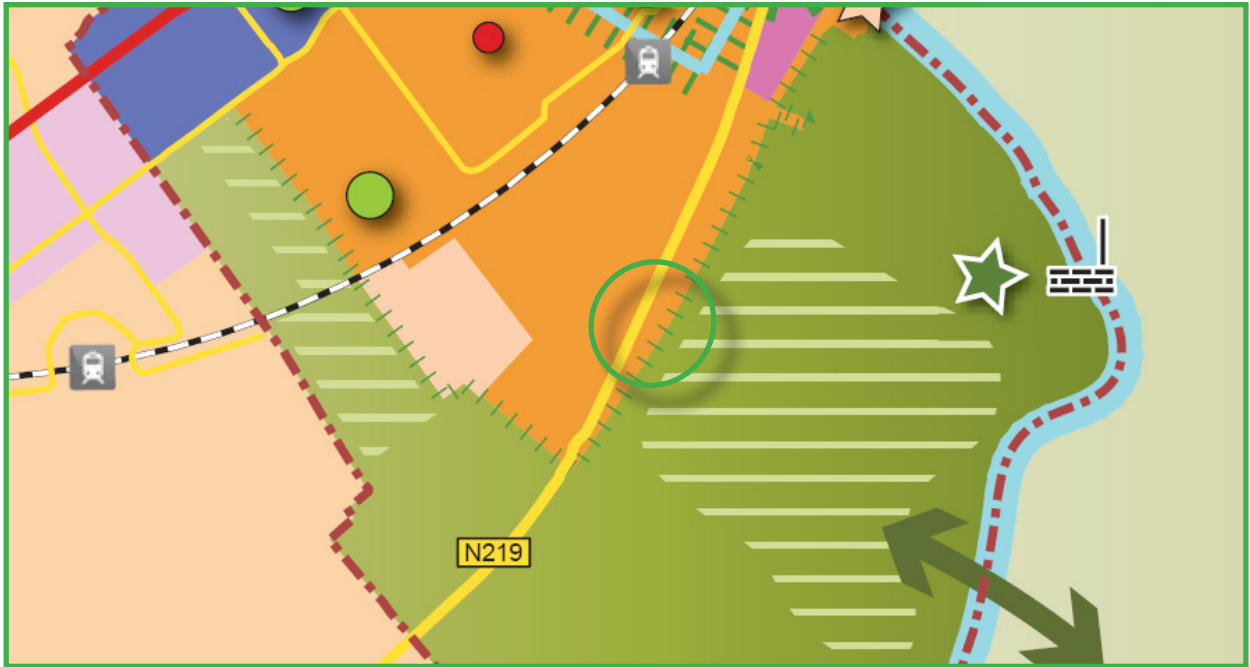
De planlocatie 's-Gravenweg 108 maakt ter zake geen onderdeel uit van de kaarten van de Verordening ruimte 2014.

Conclusie

Het provinciaal beleid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling: er is sprake van een versterking van het stedelijk gebied; de bruikbaarheid neemt door het dubbelgebruik toe en de belevingswaarde en de ruimtelijke kwaliteit blijven gelijk aan de huidige situatie.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Zuidplas 2030



Uitsnede Structuurvisie Zuidplas 2030

De Structuurvisie Zuidplas 2030 is een kader voor de gebieds- en ruimtelijke opgaven die Zuidplas in de komende decennia wil realiseren. Het uitgangspunt van de Structuurvisie is dat ook in 2030 de open polders en de groen- en recreatiegebieden de plek zijn voor de beleving van rust, ruimte en groen rond de dorpen. Alhoewel afgenomen in omvang, reikt het buitengebied waar mogelijk duidelijk herkenbaar tot aan de rand van het dorp. Door middel van groen-recreatieve verbindingen worden de groen- en recreatiegebieden onderling verbonden en blijven de dorpen herkenbaar als aparte entiteiten. Om het buitengebied aantrekkelijk te houden, worden dorpsuitbreidingen en nieuwe bedrijvigheid op een landschappelijke wijze ingepast. Dankzij de pijlers open agrarisch landschap, grote woonopgaven, nieuwe werkgebieden en ruimte voor groen- en recreatie ontwikkelt Zuidplas zich tot een veelzijdige gemeente.

In de structuurvisie ligt het plangebied op de grens van dorp en groen- en recreatiegebied met open agrarisch landschap, de zogenaamde 'landschappelijke dorpsrand'. In de structuurvisie en de bijbehorende kaarten wordt geen directe uitspraak gedaan over de bestaande locatie, behalve dat zij ligt in een landschappelijke dorpsrand. Eén van de doelstellingen van de structuurvisie is het stimuleren van de lokale werkgelegenheid. T. Boer en Zn. vormt een pijler onder deze lokale werkgelegenheid. De gemeente wil de werkgelegenheid ruimte bieden en tegelijkertijd 'door concentratie en slim ruimtegebruik' de landschappelijke kwaliteit verhogen. In onderhavig plan is daar zeker sprake van.

Conclusie

Onderhavig bestemmingsplan past binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie Zuidplas 2030. Het plan stimuleert de werkgelegenheid, concentreert zich ruimtelijk op een slimme wijze en is landschappelijk ingepast.

4.3.2 Welstandsnota Zuidplas 2015

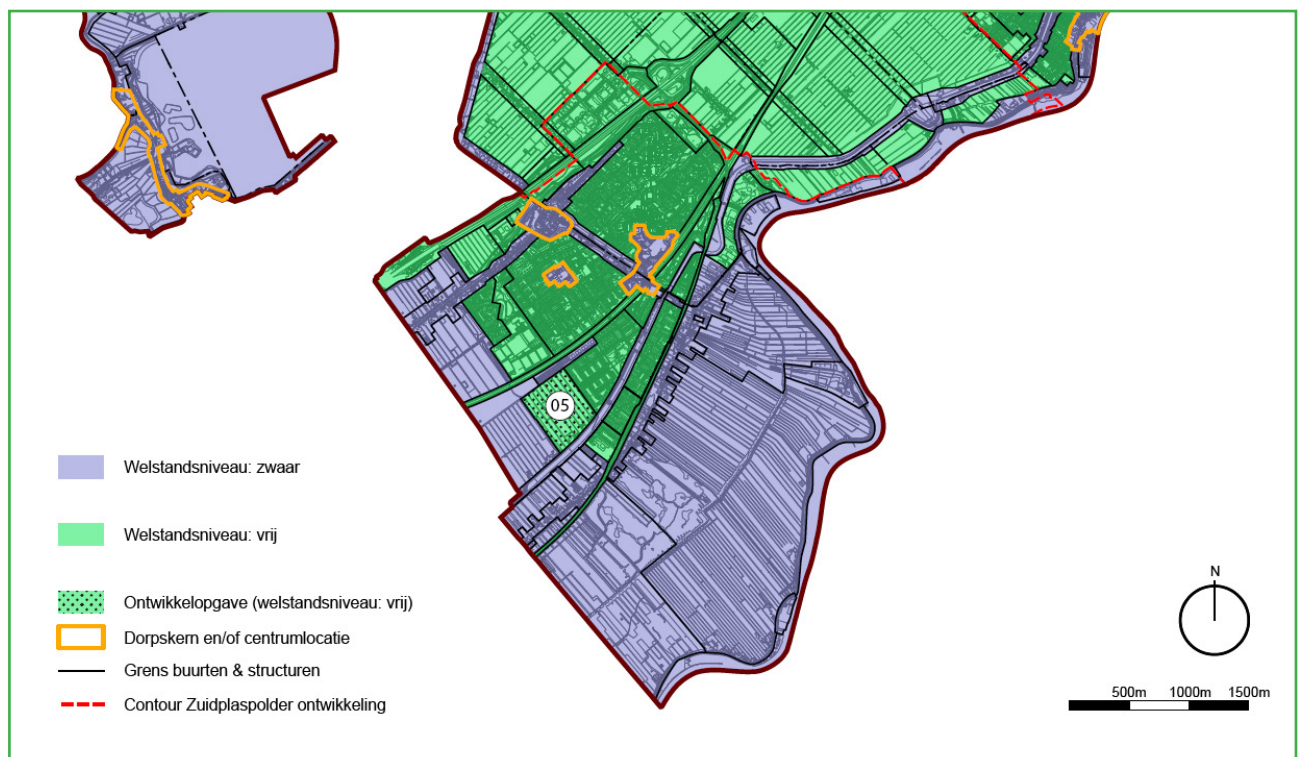
De vigerende welstandsnota is door de raad vastgesteld op 13 mei 2015. De welstandsnota gaat uit van het principe 'welstandsvrij, tenzij' en is mede bedoeld om excessen te voorkomen en beschermenswaardige structuren en objecten voor de toekomst te bewaren. Er is dus sprake van een welstandsvrij regime, tenzij er sprake is van een 'zwaar welstandsregime'.

Het behoud van herkenbare structuren en cultuurhistorische waarden staat voorop. Historische bebouwingslinten vallen onder deze structuren en waarden.

Het plangebied valt in een zwaar welstandsregime (zie onderstaande afbeelding). Dit heeft er mee te maken dat de 's-Gravenweg qua ruimtelijke opzet en bebouwing één van de oudste ontginningsassen binnen de gemeente is. Het welstandsbeleid is gericht op het handhaven en versterken van de ruimtelijke karakteristiek van het gebied. Essentieel is hierin de afwisseling in de vormgeving van de bebouwing. Specifiek voor de locatie T. Boer op nr. 114 geldt dat deze benoemd wordt als een uitzondering op de genoemde karakteristiek.

Onderhavige locatie (nr. 108) ondergaat echter geen wezenlijke visuele verandering. De bestaande woning zal in nagenoeg dezelfde vorm worden teruggebouwd. Vanuit de welstandsnota geldt dat 'de bestaande gebouwde omgeving het kwalitatieve referentiepunt is voor ieder bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering de bestaande stedenbouwkundige structuur, de typologie van gebouwen en de detaillering, kleur- en materiaalgebruik ervan als uitgangspunt dient te nemen'.

Het voorgenomen plan om alleen ondergronds ingrepen te doen die bovengronds niet zichtbaar zijn en de bestaande woning terug te bouwen past geheel in dit principe van de welstandsnota.



4.3.3 Nota van uitgangspunten Bestemmingsplan 's-Gravenweg 2013

Voorafgaand aan het opstellen van het vigerende bestemmingsplan 's-Gravenweg 2013 is een nota van uitgangspunten opgesteld. Hierin worden kaders gesteld waarbinnen ruimte wordt geboden voor het realiseren van opstallen op een zodanige wijze dat de landschappelijke waarden van de 's-Gravenweg behouden blijven. De hoofdlijnen van het beleid op grond van de nota van uitgangspunten zijn onder andere:

- het consolideren van bestaande bebouwing;
- de ruimtelijke randvoorwaarden voor de woningen 's-Gravenweg Oost, zoals vastgelegd in het 'Ruimtelijk toetsingskader 's-Gravenweg Oost' (2011) laten vastleggen en overnemen in het nieuwe plan;
- een vergroting van bouwvolume op bestaande bebouwde kavels mogelijk maken;
- detailhandel als hoofdfunctie niet toestaan;
- (concrete) ontwikkelingslocaties opnemen in het bestemmingsplan;
- geen ontwikkelingsmogelijkheden voor de bestaande bedrijven.

Onderhavig plan past binnen de gestelde principes van deze Nota van uitgangspunten en het Ruimtelijk toetsingskader. Bovengronds past de nieuwe situatie naadloos in de gestelde voorwaarden. De regels uit het vigerende plan zijn 1 op 1 overgenomen in onderhavig plan.

Ondergronds vindt er een uitbreiding van de bedrijfsfunctie plaats. Dit heeft bovengronds en milieutechnisch echter geen (nadelig) effect. De onderbouwing hiervan vindt u in hoofdstuk 3 en 5 van dit plan.

5. Omgevingsaspecten

In een bestemmingsplan dient altijd te worden onderbouwd of en welke effecten een plan heeft op de omgeving. De onderbouwing of het voorgenomen plan mogelijk is en in welke mate dat consequenties heeft voor de omgeving vindt u daarom in dit hoofdstuk.

5.1 Archeologie

Behoud en bescherming van de archeologische waarden is de doelstelling van het in 1992 opgestelde Verdrag van Malta. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Voorafgaand aan de uitvoering van de ontwikkeling dient er - afhankelijk van de verwachting - onderzoek plaats te vinden. In onderhavig geval is er in het vigerend bestemmingsplan sprake van een dubbelbestemming ten behoeve van archeologische waarden. Voordat er sprake kan zijn van een planologische wijzigingen of bouwplan dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige waarden niet worden aangetast.

Verkenkend archeologisch bureauonderzoek heeft daarom plaatsgevonden. Dit onderzoek is uitgevoerd door Archeomedia uit Capelle aan den IJssel (Bijlage 1, 'RAPPORT A15-045-I Archeologisch onderzoek aan de 's-Gravenweg 108 te Nieuwerkerk aan den IJssel (gemeente Zuidplas)', Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek met boringen, dd. juni 2015, geactualiseerd oktober 2015). Dit rapport is door het bevoegd gezag als voldoende en akkoord beoordeeld.

Uit dit onderzoek blijkt dat de verwachtingen t.a.v. de bodemopbouw overeen komen met de werkelijkheid en dat de verwachtingen met betrekking tot archeologische resten uit de bronstijd tot en met de late middeleeuwen en de Nieuwe tijd naar beneden kunnen worden bijgesteld.

Voor de (ontwikkeling van de) planlocatie is er geen belemmering. Wel dient er tijdens de uitvoering rekening te worden gehouden met het feit dat de aanwezigheid van bepaalde archeologische resten middels het uitgevoerde booronderzoek niet kan worden uitgesloten. Tijdens de uitvoering / graafwerkzaamheden geldt hier extra attentie en een meldingsplicht aan het bevoegd gezag indien er sprake is van vondsten.

Conclusie:

De planlocatie kan op basis van het uitgevoerde bureau- en booronderzoek vrijgegeven worden voor ontwikkeling. Er is vanwege archeologie geen belemmering voor het bouwplan.

5.2 Flora en Fauna

Met natuurwaarden die krachtens de Flora- en faunawet beschermd zijn dient in de planvorming rekening te worden gehouden. Twee zaken dienen - indien van toepassing - te worden onderzocht: het effect van de voorgestelde ingreep op beschermde gebieden en het effect op beschermde soorten.

Onderzoek naar de mogelijk beschermde flora en fauna is uitgevoerd door Bureau Waardenburg bv. (Bijlage 2, 'Notitie 's-Gravenweg 108 te Nieuwerkerk aan den IJssel', dd. 20 sep-

tember 2015). Uit dit onderzoek blijkt dat er geen ontheffing vanwege eventueel beschermde flora en fauna nodig is. Het gebied en de bebouwing vormt geen geschikte verblijfplaats voor beschermde soorten. De bestaande - tijdelijk te dempen - sloot tussen nr. 108 en nr. 114 valt met zekere regelmaat droog en bevat geen beschermde soorten.

Bij de uitvoering (of voorafgaand daaraan) moet rekening worden gehouden met het broedseizoen en geldt de algehele zorgplicht.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van of grenst niet aan een beschermd natuurgebied van de Natura 2000 of de Ecologische Hoofdstructuur. Het meest dichtbij liggen enkele gebieden langs de Hollandsche IJssel. Tussen deze gebieden en het plangebied ligt minimaal 1500 meter en zal er - mede vanwege het karakter van de bestemming (ondergrondse opslag) geen sprake zijn van een negatief effect op het natuurgebied. Binnen de invloedssfeer van het project liggen geen beschermde weidevogelgebieden. Derhalve - en vanwege het karakter van de ingreep - zal er ook geen sprake zijn van een negatief effect op weidevogelgebieden.

Conclusie:

Er is geen sprake van verstoring van (strikt) beschermde flora of fauna in of in de invloedssfeer van het plangebied.

5.3 Geluid

Onderzoek naar de geluidsbelasting dient plaats te vinden als er sprake is van een 'gevoelige functie' als bijvoorbeeld 'wonen'. Op het gebied van gevoelige functies (i.c. 'wonen') vindt er een planologische wijziging plaats. De bestaande woning op nr. 108 wordt omgezet naar een bedrijfswoning. Derhalve is geen nader akoestisch onderzoek voor deze woning noodzakelijk. De omliggende woningen (o.a. op nr. 104) bevinden zich op een beperkte afstand van het plangebied. Er zullen geen extra verkeersbewegingen plaatsvinden (zie ook paragraaf 3.3); er is daarom geen sprake van een mogelijke negatieve wijziging t.a.v. de akoestische effecten vanwege aan- en afvoer.

In de nieuwe ondergrondse onbemande opslag komen geen installaties ten behoeve van koeling of dergelijke (geen koelcompressoren, wel verdamper). De bestaande koelinstallatie op nr. 114 zal naar verwachting intensiever worden gebruikt. Daarom is onderzocht wat de te verwachten akoestische effecten / geluidsemissie daarvan op de omgeving zijn. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in Bijlage 3 ('Inschatting additioneel koelbehoefte door nieuwe ondergrondse koelcel', Royal Haskoning DHV, 16 november 2015 en 'Beschrijving verandering', BMD Advies, 23 februari 2016 en 'Rapport 15.123.04 versie 02, realisatie keldercel', Akoestisch bureau Tideman, dd. 24 februari 2016).

Hieruit blijkt dat de huidige vergunde situatie voor de bestaande koelinstallatie voldoende ruimte bevat om ook de het nieuwe gedeelte van de opslag te kunnen koelen. Ook zijn er geen negatieve akoestische effecten op de omgeving te verwachten.

Vanuit de nieuwe ondergrondse gekoelde opslag zijn verder geen negatieve effecten te verwachten vanwege de afwezigheid van geluidsbronnen die naar buiten toe emitteren.

Conclusie:

Er is geen sprake van negatieve akoestische effecten als gevolg van het plan.

5.4 Milieuhinder bedrijven

‘Wonen’ is een zogenaamde milieugevoelige functie. In (de omgeving van) het plangebied staan woningen. Ook is er sprake van het (terug)bouwen van de bestaande woning op perceel nr. 108. Planologisch gezien wordt deze nieuwe woning door het bevoegd gezag aangemerkt als nieuwe woning. Derhalve dient te worden onderzocht of er sprake is van wijziging van de situatie met betrekking tot de hinder die deze woningen ondervinden vanwege de nieuwe bedrijfsfunctie. Dit onderzoek dient tevens plaats te vinden voor de omliggende bedrijven.

De nieuwe bedrijfsfunctie wordt ondergronds gerealiseerd. De ondergrondse uitbreiding bevat een koelcel ten behoeve van de naastgelegen bestaande exportslachterij. De nieuwe activiteit bestaat daarom uit ‘ondergrondse gekoelde opslag’. Dit is ook de planologisch toegestane functie. Er is dus geen sprake van een bedrijfscategorie 3.2, zoals bij de naastgelegen slachterij. De nieuwe functie valt niet 1 op 1 in te passen in de VNG richtlijnen. In de VNG richtlijnen is bijvoorbeeld voor bepaalde vormen van opslag bedrijfscategorie 2 aangegeven met een richtafstand van 30 meter in verband met geluidsoverlast vanwege vervoer. De nieuwe opslagfunctie ter plaatse van nr. 108 brengt echter geen extra vervoersbewegingen met zich mee en ligt ondergronds. Er is geen sprake van toename van de geluidsemisatie richting de bestaande woningen (zie paragraaf 5.3). Er is daarom geen sprake van geluidsoverlast dus kan de richtafstand onderbouwd worden verkleind. Vanuit de nieuwe kelder zal ook geen geuremissie plaatsvinden. Gezien bovenstaande en het karakter van de functie, valt de nieuwe functie (opslag) binnen de in het vigerend bestemmingsplan opgenomen categorie B van bedrijven (zie ook bijlage II bij de regels). Deze bedrijven kunnen binnen een zgn. ‘gemengd gebied’ worden opgenomen, onder voorwaarde dat er sprake is van een bouwkundige scheiding tussen de bedrijfsfunctie en de gevoelige (woon-)functie. Van dat laatste is in onderhavig geval sprake. In onderhavig bestemmingsplan is de bedrijfsfunctie gespecificeerd naar ‘ondergrondse opslag’ als maximaal toegestane bedrijfsfunctie. Derhalve vormt de bouw van de opslagkelder geen belemmering voor omliggende functies.

Conclusie:

Het planologisch mogelijk maken van de ondergrondse koelcel werpt geen belemmeringen op voor de omringende woningen en bedrijven.

5.5 Luchtkwaliteit

De belangrijkste bepalingen met betrekking tot luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in de Wet milieubeheer, artikel 5.2. In de Wet milieubeheer artikel 5.16 staat opgenomen dat bij ruimtelijke procedures luchtkwaliteit betrokken moet worden. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt er getoetst aan de bestaande luchtkwaliteit op de locatie. In het kader van het Nationaal Samenwerkings Programma Luchtkwaliteit (NSL) wordt jaarlijks de luchtkwaliteit gemonitord. Daarbij worden gegevens van de monitoringstool gebruikt. Uit de resultaten van de monitoringstool blijkt dat de gehalten voor fijn stof (PM10) en NO2 onder de grenswaarden liggen, zowel voor de uurgemiddelde concentratie als de jaargemiddelde concentratie.

Het plan zal niet leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit: het aantal verkeersbewegingen zal ten opzichte van de huidige situatie immers niet wijzigingen. Er is namelijk geen sprake van uitbreiding van de bedrijfscapaciteit of van andere of meer vervoersbewegingen. Nadere onderbouwing op dit punt is te vinden in paragraaf 3.3 van dit bestemmingsplan.

Het project zal dus per saldo ook niet leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit: het project draagt niet 'in betekenende mate' bij aan de concentratie van één van de in het geding zijnde stoffen (NO₂, PM₁₀).

Conclusie:

De luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het bouwplan.

5.6 Bodemkwaliteit

Onderzoek naar de bodemkwaliteit is uitgevoerd door Van Dijk Geo- en Milieutechniek b.v. (Bijlage 4, 'Verkennd bodemonderzoek, Nieuwbouw ondergrondse koelcel', dd. 7 juli 2015). Uit dit onderzoek blijkt dat er geen belemmering is vanwege de bodem - en grondkwaliteit. Er is weliswaar sprake van een verhoogde concentratie van een aantal stoffen, maar deze vallen binnen de geldende normering. De verwachting is dat de af te graven grond kan worden hergebruikt (zelfs voor een woonfunctie) maar voorafgaand aan de afvoer zal een partijkeuring moeten plaatsvinden.

Tevens is er - ten behoeve van de bepaling van de waterbodemkwaliteit - een onderzoek gedaan naar de waterbodemkwaliteit in de te dempen sloot. Dit onderzoek is uitgevoerd door Van Dijk Geo- en Milieutechniek b.v. (Bijlage 5, 'Verkennd waterbodemonderzoek, dempen watergang t.b.v. nieuwbouw ondergrondse koelcel', dd. 10 november 2015). Uit dit rapport blijkt dat het slib ter plaatse van de te dempen sloot is verontreinigd met o.a. metalen. Hoogstwaarschijnlijk is deze verontreiniging te relateren aan een voormalige tectyleerinrichting op naastgelegen kavel. Dit slib dient bij de bouwwerkzaamheden verantwoord te worden afgevoerd.

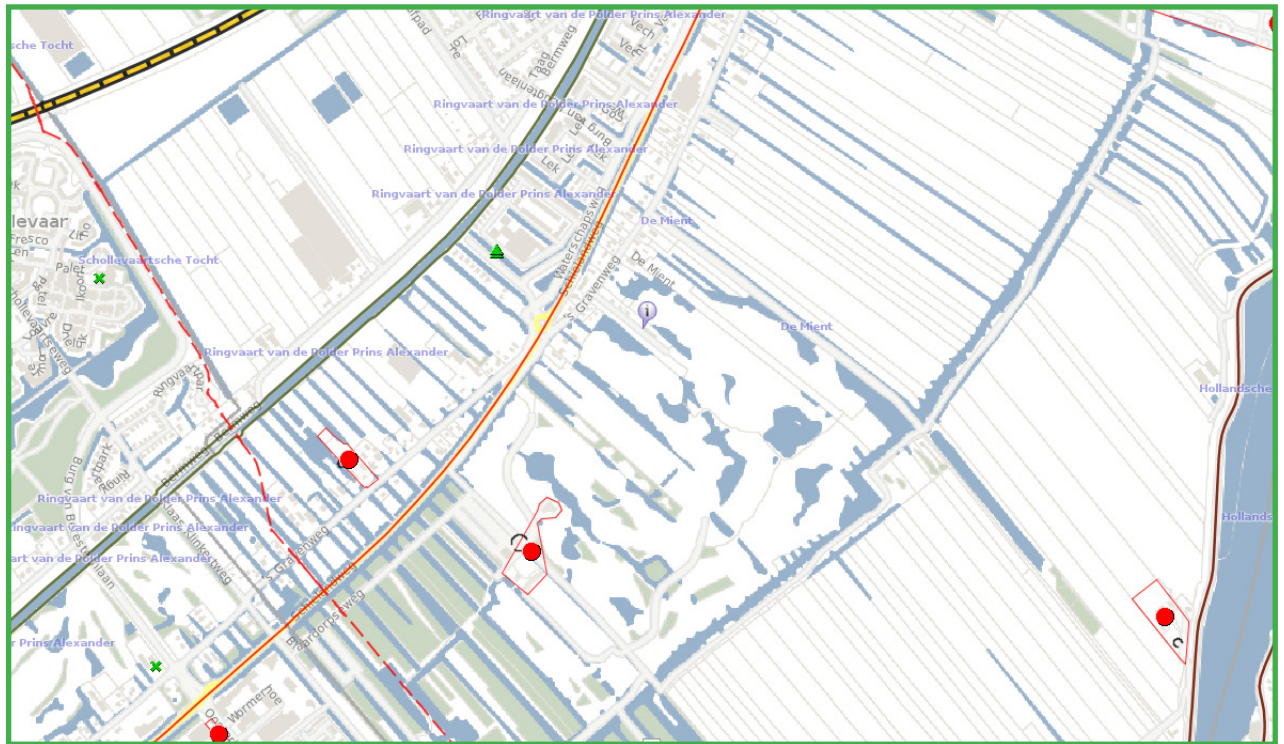
Conclusie:

Na afvoer van het slib uit de te dempen sloot is er op het punt van de (water)bodemkwaliteit geen belemmering meer voor het plan.

5.7 Externe veiligheid

'Externe veiligheid' richt zich op het beheersen van risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de (kwetsbare) omgeving. Deze risico's kunnen worden veroorzaakt door bepaalde maatschappelijke activiteiten, zoals bijvoorbeeld de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Deze activiteiten brengen beperkingen met zich mee voor de omgeving. Bij wijzigingen in de planologische situatie is onderzoek naar de gevolgen van de planologische wijziging voor de risico's vereist. De reden hiervoor is dat er geen sprake mag zijn van een 'stille toename' van het risico (plaatsgebonden risico en groepsrisico).

De planlocatie bevindt zich op bijna 1.000 meter afstand van het dichtbijzijnde bedrijf met een plaatsgebonden risico-contour. Dit betreft de Golfbaan Hitland (Blaardorpseweg 1). Hier is sprake van een bovengrondse propaantank. Deze tank kent een risicocontour van 20 meter. Zij ligt op een afstand van circa 1.000 meter van de planlocatie en vormt daarom geen belemmering voor de ontwikkeling. Verder is er in de nabijheid van de planlocatie sprake van een bovengrondse propaantank met een risicoafstand van 10 meter bij SH Autolease ('s-Gravenweg 18). Dit bedrijf ligt op ruim 1.000 meter afstand van de planlocatie en vormt daarmee ook geen



Uitsnede uit de Risicokaart

belemmering. Aan de Groenendijk 231 is een huisartsenpraktijk gevestigd met een bovengrondse propaantank (richtafstand 10 meter). Deze planlocatie ligt op een afstand van circa 1600 meter van de praktijk en valt daarmee buiten de risicocontour.

De planlocatie bevindt zich ook buiten de risico-contour vanwege vervoer gevaarlijke stoffen over de Rijksweg A20 (circa 2.000 m), de spoorlijn Rotterdam CS - Gouda (circa 750 m) of de Hollandsche IJssel (ca. 1600 m). De locatie bevindt zich op een relatief korte afstand van de N 219. Over deze weg kan vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Er geldt een plaatsaandachtsgebied van 30 meter uit het hart van deze weg (aan weerszijden). Binnen deze zone wordt echter geen gevoelige bestemming mogelijk gemaakt. Er is derhalve geen belemmering of stille toename van het groepsrisico. Er is geen sprake van een hogedrukaardgasleiding of andere buisleiding in de nabijheid van het plangebied. Dit is via vooroverleg ook bevestigd door de desbetreffende leidingbeheerder.

De nieuw te bouwen ondergrondse bedrijfsfunctie heeft geen hindercontour (zie paragraaf 5.4) en vormt ook geen factor voor wat betreft externe veiligheid. Er is namelijk geen sprake van nieuwe installaties. De planologisch nieuwe woning op nr. 108 is een bedrijfswoning en valt derhalve niet aan te merken als een (beperkt) kwetsbaar object in het kader van externe veiligheid (ten opzichte van het bestaande bedrijf T. Boer). Voor het overige vindt er geen wijziging plaats in het bestaande bedrijf T. Boer of voor wat betreft omliggende functies.

Conclusie:

Externe veiligheid vormt geen belemmerende factor voor het bouwplan.

5.8 Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.)

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling ook uitgevoerd moet worden als een project, dat wordt genoemd in de bijlage onder D van het Besluit m.e.r. en de drempelwaarde niet overschrijdt, belangrijke nadelige gevolgen heeft voor het milieu. Onderhavig project wordt genoemd in de D-lijst. De vraag is onder welke categorie het project valt. Er is namelijk slechts sprake van de uitbreiding van de opslag- en koelcapaciteit. Onder welke categorie het plan ook wordt ingedeeld, het blijft ruim onder de drempelwaarden (categorie D.11.2 'uitbreiding stedelijk ontwikkelingsproject, drempelwaarde 200.000 m² of 100 ha of meer, categorie D. 11.3 'uitbreiding industrieterrein, drempelwaarde 75 ha of meer, categorie D. 39.1 'uitbreiding van installatie voor het slachten van dieren met een productiecapaciteit van 25.000 ton of meer per jaar). Duidelijk is dat het project ruim onder de genoemde drempelwaarden ligt. Derhalve is er geen uitgebreide Milieueffectbeoordeling vereist. Wel is er in het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. (1 april 2011) voor dit soort projecten een motivatie vereist waaruit blijkt dat er als gevolg van de voorgenomen activiteit geen belangrijke nadelige milieueffecten te verwachten zijn.

De kenmerken van het project geven geen aanleiding tot het veronderstellen dat een m.e.r. nodig zou zijn (de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten, het gebruik van natuurlijke hulpbronnen, de productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder, risico van ongevallen). Dit geldt ook voor de tweede categorie selectiecriteria: de plaats van het project, het bestaande grondgebruik, de relatieve rijkdom aan en de kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied, het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor de enkele – niet van toepassing zijnde - typen gebieden). Ook hier is geen sprake van een overweging die zou kunnen duiden op de noodzakelijkheid van een m.e.r. Het derde selectie criterium ('kenmerken van het potentiële effect') is derhalve niet van toepassing. Er hoeft dus geen nadere beoordeling in de vorm van een m.e.r.-beoordeling plaats te vinden.

Het plan betreft de bouw van een ondergrondse gekoelde opslagruimte op een kavel dat in de huidige situatie onderdeel uitmaakt van een bebouwingslint, net buiten de bebouwde kom. De nieuwe ondergrondse bebouwing zal geen belangrijk nadelig effect hebben op het milieu. In het kader van de planologische procedure zijn de diverse mogelijk relevante milieu-aspecten onderzocht. Er worden op basis hiervan geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. Er hoeft dus geen nadere beoordeling in de vorm van een m.e.r.-beoordeling plaats te vinden.

Conclusie:

Op grond van toetsing aan de selectiecriteria als bedoeld in bijlage III bij de Europese M.e.r.-richtlijn kan uitgesloten worden dat de ontwikkeling belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben.

5.9 Watertoets

In deze paragraaf wordt onderzocht of en welke gevolgen het plan heeft voor de waterhuishouding ter plaatse. Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. Het beleid van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard is vastgelegd in het waterbeheerplan HHSK 2010-2015, de Keur van Schieland en de Krimpenerwaard, peilbesluiten en de leggers. Het hoogheemraadschap streeft ernaar om samen met gemeenten als partners op te trekken. Er moet worden ingezet op intensief overleg met gemeentebesturen voor het kunnen realiseren van projecten. De ruimtelijke ordening en de waterhuishouding moeten in onderlinge relatie worden ontwikkeld. Op basis van ervaring en deskundigheid adviseert het hoogheemraadschap over de mogelijkheden voor een duurzaam watersysteem. De laatste jaren is het inzicht gegroeid dat op een duurzamer wijze met het stedelijk waterbeheer dient te worden omgegaan, mede gezien de klimaatveranderingen. Aandachtspunten voor het duurzame stedelijk waterbeheer zijn het minimaliseren van wateroverlast, het realiseren van voldoende waterberging waarbij zoveel mogelijk een ecologische inrichting wordt nagestreefd, het verantwoord afkoppelen van verhard oppervlak en het voorkomen van diffuse verontreinigingen door toepassing van duurzame bouwmaterialen.

Voor ontwikkelingen is het waterbeheerplan 2010 - 2015 van het hoogheemraadschap van belang. Ontwikkelingen gaan vaak gepaard met een toename van het verharde oppervlak. In het waterbeheerplan en in het beleid ten aanzien van waterberging bij ruimtelijke ontwikkelingen (van 2012) is beschreven hoe het hoogheemraadschap omgaat met het bergen van water bij een toenemende verharding van het oppervlak. In zijn algemeenheid geldt verder dat voor aanpassingen aan het bestaande watersysteem bij het hoogheemraadschap vergunning dient te worden aangevraagd op grond van de Keur. Dit geldt bijvoorbeeld voor de aanleg van overstorten, van de hemelwaterafvoer op het oppervlaktewater, het dempen en graven van watergangen en het aanbrengen van verhard oppervlak. De Keur maakt het mogelijk dat het Hoogheemraadschap haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren.

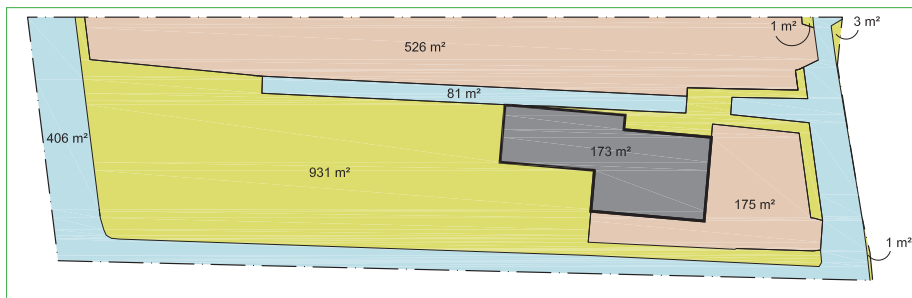
Er is in onderhavig plan geen sprake van wijziging in de peilgebieden, beschermingszone en dergelijke. De bestaande sloot tussen het perceel nummer 108 en nummer 114 zal tijdelijk worden gedempt, maar weer worden teruggebracht. De mogelijkheid bestaat dat de sloot aan de zuidwestzijde iets wordt versmald. In dat geval zal de hoeveelheid wateroppervlak die daarmee is gemoeid, 1 op 1 worden teruggebracht aan de noordwestzijde. De hoeveelheid verharding zal naar alle waarschijnlijkheid gelijk blijven of afnemen. De bestaande (grote) uitbouw aan de tuinzijde van de woning zal namelijk worden gesloopt zonder te worden teruggebracht. Op navolgende afbeeldingen is dat weergegeven.

Het plan is ingediend via www.watertoets.nl. De watertoets is bedoeld om negatieve effecten op waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen te voorkomen. Ook is deze bedoeld om deze aspecten zoveel als mogelijk vooraf in de planvorming te betrekken.

Hieruit volgt dat er geen sprake is van belemmeringen voor het plan en dat het hoogheemraadschap een positief wateradvies geeft. Tevens heeft er direct vooroverleg plaatsgevonden met het hoogheemraadschap.

Conclusie:

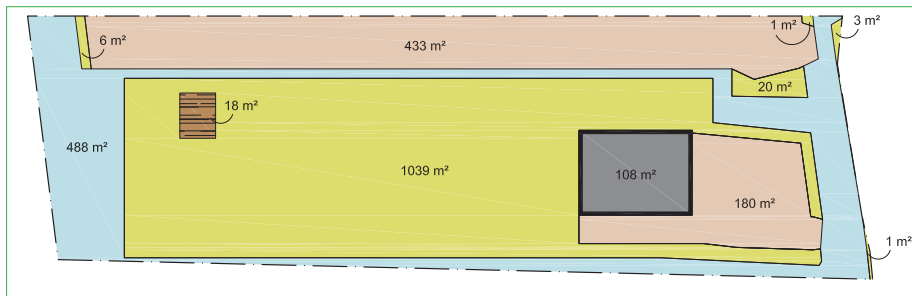
De richtlijnen van het hoogheemraadschap worden in het plan voldoende meegenomen en verwerkt. Er is geen belemmering op dit punt. Via vooroverleg is dit ook bevestigd door het hoogheemraadschap.



Huidige situatie

Huidige Situatie

Water	: 487,70 m²
Onverhard	: 939,22 m²
Verhard	: 698,85 m²
Bebouwd	: 172,73 m²
Totaal	: 2.298,50 m²



Toekomstige situatie

Toekomstige Situatie

Water	: 493,89 m²
Onverhard	: 1067,54 m²
Verhard	: 611,07 m²
Bebouwd	: 126,00 m²
Totaal	: 2.298,50 m²



6. Juridische aspecten

Voorliggend bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. Het bestemmingsplan regelt het toestaan van een ondergrondse opslag (al dan niet gekoeld) ten behoeve van naastgelegen bedrijf (slachterij). Tevens voorziet zij in een wijziging van de bestaande woning op het perceel naar een bedrijfswoning.

De toelichting, verbeelding en regels van het voorliggende bestemmingsplan zijn zoveel mogelijk gebaseerd op het vigerende bestemmingsplan 's-Gravenweg 2013'. Waar nodig zijn zij aangepast aan de nieuwe standaarden. De bestemmingen 'Water' en 'Tuin' en 'Waarde Archeologie' zijn ongewijzigd ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. De wijzigingsbevoegdheid 'wijzigingsgebied WRO-1' is uit het plan gehaald omdat er - na realisatie van de ondergrondse opslag - naar reële verwachting geen wijziging in de woonfunctie zal hoeven plaatsvinden.

De bedrijfsbestemming (in dit geval 'gekoelde opslag') is inhoudelijk afgestemd op de feitelijke functie van de ondergrondse opslag en sluit aan bij de in het vigerende bestemmingsplan gehanteerde systematiek van functiemenging. De bedrijfsfunctie valt daarmee binnen de mogelijkheden van menging met een woonfunctie (bijv. de planologisch 'nieuwe' (bedrijfs)woning op kavel nr. 108 en de omliggende woonpercelen). Er is dus geen sprake van de vestiging of uitbreiding van een categorie 3.2 bedrijf (zoals naastgelegen export-slachterij), maar slechts van ondergrondse opslag.

De planologisch nieuwe woning op nr. 108 heeft de aanduiding 'bedrijfswoning' mee gekregen. De bebouwingsmogelijkheden voor de bedrijfswoning zijn - vanwege de functie - opgenomen onder de bedrijfsbestemming, maar vallen 1 op 1 samen met de in het vigerende plan geldende regels voor 'wonen'.

7. Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond.

De Wet ruimtelijke ordening stelt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw daarvan planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging (herziening) van een bestemmingsplan of een projectafwijakingsbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betreft onder meer plannen voor de bouw van één of meer woningen en de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen. Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is en er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd én geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld.

Voor de realisatie van het plan hoeft door de gemeente geen investering gedaan te worden. De eventuele ontwikkelingskosten worden geheel door de initiatiefnemer gedragen en vinden plaats op gronden die in eigendom zijn van de initiatiefnemer.

Conclusie:

De economische uitvoerbaarheid van het onderhavige plan is verzekerd.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Artikel 3.1.1 van het Bro bepaalt dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan het College van Burgemeester en Wethouders waar nodig en van toepassing overleg plegen met besturen van andere gemeenten, het waterschap, de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

In het kader van het vooroverleg is kennisgeving gedaan aan verschillende partners (hoogheemraadschap, Gasunie en de Veiligheidsregion Hollands Midden) inzake de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan. De resultaten van het vooroverleg zijn betrokken in het planproces en hebben geen aanleiding gegeven tot wijzigingen.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft 6 weken ter visie gelegen. Eenieder is hierdoor in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen. Dit heeft niet geleid tot inhoudelijke wijzigingen van het bestemmingsplan.



Lentedans 49c | 2907 AX Capelle aan den IJssel |
T (010) 284 71 78 | E info@tukker-architecten.com
W www.tukker-architecten.com

